

Réaménagement et remodelage des logements sociaux au Canada : huit études de cas

INTRODUCTION

Le réaménagement du logement social au Canada s'est fait à échelle variée et a pris des formes différentes. Un examen de la documentation existante a permis de découvrir que, avant les années 1990, les améliorations apportées aux logements sociaux au Canada se limitaient principalement à la rénovation des logements et à des changements touchant la conception des ensembles. Les améliorations apportées aux logements sociaux comprennent également les efforts consacrés à la modernisation des logements, infrastructures et commodités désuets et visant à régler les problèmes liés au milieu physique, sociaux et de gestion.

Depuis les années 1990, trois types principaux de réaménagement ont été identifiés dans la documentation, notamment : 1) les grands projets de réaménagement (p. ex., l'intensification de l'utilisation du terrain et la diversification des types de logement et des modes d'occupation); 2) le réaménagement à petite échelle, comme l'achat et la rénovation de vieilles maisons; et 3) les plans de revitalisation à grande échelle des grands ensembles de logements publics.

Même s'il y a certains grands ensembles de logements sociaux qui comptent jusqu'à 200 logements ou même davantage, plus de 95 % des logements sociaux au Canada sont situés dans des ensembles plus petits.

Dans le cadre de cette étude, on a examiné les méthodes employées dans huit initiatives de réaménagement et de remodelage (RR) de logements sociaux et abordables réalisées au cours des deux dernières décennies au Canada

ainsi qu'aux enseignements tirés de ces initiatives. Ce rapport présente les principaux constats que ces huit études de cas ont permis de dresser et qui portaient principalement sur les facteurs déclencheurs et les objectifs des initiatives de RR, des paramètres pris en compte pendant les phases de planification et de mise en œuvre du RR et des résultats obtenus.

MÉTHODOLOGIE

Pour les besoins de l'étude, les activités de RR de logements sociaux et abordables ont été définies comme suit :

Changements majeurs apportés aux ensembles d'habitation en vue de retrouver la vitalité perdue et de remédier au déclin économique, au changement socio-économique et à l'état d'abandon de l'environnement.

Une enquête nationale en ligne a été effectuée auprès de représentants du gouvernement et d'organismes intéressés d'un bout à l'autre du Canada afin de répertorier les initiatives de RR d'ensembles de logements sociaux et abordables qui pouvaient offrir des enseignements utiles pour les futures réalisations de ce type. Parmi les quelque 285 réponses reçues, un total de 82 initiatives de RR achevées ou devant l'être dans les six mois ont été citées comme pouvant faire l'objet d'une étude de cas.

De ces 82 initiatives de RR, huit ont été retenues en fonction de critères propres à assurer la diversité des cas étudiés, notamment l'envergure des initiatives (nombre de logements), l'étendue des travaux de RR réalisés, la taille de la collectivité concernée et sa situation géographique.

Ces huit initiatives sont les suivantes :

1. Crestview, phases 1 et 2, Corner Brook (Terre-Neuve);
2. Perrault Place, Happy Valley-Goose Bay (Labrador) ;
3. Benny Farm, Montréal (Québec);
4. Strathcona Heights, Ottawa (Ontario) ;
5. Regent Park, phase 1, Toronto (Ontario);
6. Flora Place, Winnipeg (Manitoba);
7. Canora Park Place, Canora (Saskatchewan) ;
8. Lions View, Vancouver (Colombie-Britannique).

Pour les besoins des études de cas, des entretiens téléphoniques ont été réalisés avec : i) les organismes responsables des initiatives de RR; ii) des conseillers externes ayant réalisé une partie des travaux; iii) des sources bien informées œuvrant dans d'autres organismes de service de logement et de planification.

CONSTATS

Dans les huit ensembles étudiés, les initiatives de RR s'étendaient sur une période de quatre ans dans le cas de chantiers de moindre envergure, et de huit ans au moins pour les autres. Les objectifs de RR consistaient à améliorer l'état des lieux et à préserver le caractère abordable des logements existants. Dans de nombreuses initiatives, le « renouvellement » des ensembles d'habitation et les répercussions sociales sur les quartiers environnants constituaient également une forte motivation.

Principaux facteurs déclencheurs des initiatives de RR

1. Améliorer les immeubles détériorés et les concepts ou aménagements désuets.
2. Répondre aux préoccupations relatives aux conditions sociales visant l'emplacement du ou des immeubles.
3. Répondre aux besoins changeants des locataires ou des ménages sur liste d'attente.

Planification et mise en œuvre des initiatives de RR

En règle générale, les méthodes de planification et de mise en œuvre des travaux de RR ont fait intervenir des partenariats entre les fournisseurs de logements sociaux et des promoteurs privés. Certains chantiers se sont déroulés sur plusieurs années pour réduire au minimum les répercussions sur les locataires et préserver le tissu social.

Les initiatives de RR comportaient deux volets parallèles et coordonnés, soit le réaménagement des lieux et les relations avec les locataires. Ces deux dimensions, souvent gérées par des groupes distincts au sein de l'organisme responsable des travaux, ne faisaient pas appel aux mêmes compétences ni à la même expertise.

Dans certaines initiatives, les intérêts de la collectivité et des locataires se sont principalement exprimés par le biais de vastes consultations et par une participation active des locataires aux processus décisionnels. Dans un cas, un groupe de travail s'est mis en place et l'association des locataires est intervenue dans le processus. Dans un autre, la collectivité a été invitée à participer à une charrette de conception. Des résidents ont dû être relogés dans la quasi totalité des chantiers examinés dans le cadre de cette étude. Cela a nécessité l'affectation de personnel chargé de gérer les relations avec les locataires et de coordonner les activités de relogement. Le relogement des locataires s'est traduit par une charge de travail et un surcoût considérables pour les organismes d'habitation participants et n'a pas été sans répercussions sur les résidents, dont les habitudes de vie et les rapports sociaux, entre autres, ont été perturbés.

Les coûts et le financement des initiatives de RR étudiées dépendaient de l'ampleur des chantiers, de leurs objectifs et des sources de financement disponibles. Quelle que soit leur nature (construction de nouveaux immeubles ou rénovations majeures), ces initiatives ont été coûteuses. Les coûts du relogement des locataires et des travaux de démolition étaient particulièrement élevés. Les démolitions peuvent revenir fort cher, surtout lorsqu'il est nécessaire d'éliminer des matières dangereuses.

Les coûts des initiatives de RR incluent la planification (architectes, ingénieurs, conseillers et rezonage), la démolition (partielle ou totale) et l'évacuation des débris, le relogement des locataires (communications et frais de déménagement), la modification des infrastructures (routes, réseaux d'assainissement et de distribution de l'eau), la construction et la rénovation, l'aménagement paysager et l'administration des activités. Il a été difficile d'établir le total exact des coûts de chacun des cas étudiés en tenant compte des mêmes variables. Les chercheurs ont constaté que les coûts moyens par logement s'étendaient approximativement de 40 000 à 125 000 dollars. Cet écart considérable est attribuable aux différences que présentaient les initiatives sur le plan de l'étendue des travaux de RR entrepris (p. ex., la rénovation par rapport au remplacement), des coûts régionaux de la main d'œuvre et des matériaux, des méthodes adoptées (mise en œuvre progressive des chantiers) et des coûts connexes pris en compte dans ces estimations. Par exemple, certains organismes n'ont pas chiffré le coût des ressources humaines affectées à l'administration de l'initiative (liaison avec les locataires).

La plupart des initiatives de RR étudiées ont reçu du financement en vertu de programmes fédéraux, provinciaux ou municipaux. Plusieurs en ont reçu à la fois du secteur public et du secteur privé, ce qui était notamment le cas lorsque des logements du marché privé devaient être construits. Pour certains chantiers de réaménagement, il a été nécessaire d'obtenir des hypothèques inversées sur les terrains. Il a toutefois été observé dans le cadre de l'étude que la « gratuité » du terrain ne suffisait pas en soi pour fournir des logements abordables aux résidents à faible revenu. Enfin, dans certains cas, les allocations au logement distribuées par les provinces ont contribué à rendre les loyers des logements réaménagés plus abordables.

Résultats

Les trois résultats les plus fréquemment relevés dans les études de cas étaient les suivants :

- amélioration majeure des lieux, notamment : amélioration de l'état des logements, économies d'énergie grâce à l'amélioration du rendement énergétique et plus grande accessibilité des lieux pour les aînés et les personnes handicapées;

- logements plus abordables pour la majorité des locataires grâce aux aides financières reçues pour le réaménagement et, dans certains cas, à des subventions supplémentaires (suppléments au loyer, indemnités de logement, etc.). De plus, des fournisseurs de logements ont été en mesure de réaliser des économies en termes de coûts de fonctionnement et d'entretien grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'état des logements ainsi qu'à une baisse du taux d'inoccupation des logements qui étaient auparavant difficiles à louer et qui constituaient une perte de revenu;
- amélioration de la mixité des caractéristiques démographiques, du revenu et du mode d'occupation. Cette amélioration s'expliquait parfois par l'ajout de logements à loyer courant ou en copropriété. Les produits tirés de la vente de logements du marché privé ont aidé à compenser les coûts du réaménagement ou à construire de nouveaux logements abordables et, dans le cas de logements locatifs, le revenu tiré des loyers a aidé à couvrir les dépenses de fonctionnement.

LEÇONS APPRISES

Évaluation et planification

La planification des initiatives de RR prend en moyenne un minimum de deux ans, et leur phase de mise en œuvre, au moins trois ans. Le fait d'étaler la mise en œuvre sur une période de 5 à 10 ans offre l'avantage de réduire le nombre de locataires devant quitter leur ensemble d'habitation et de répartir les frais dans le temps.

Certains facteurs doivent être pris en compte dans l'évaluation et la planification des initiatives de RR. Il est notamment nécessaire de déterminer :

- s'il est préférable de démolir et de construire plutôt que de rénover l'ensemble ou une partie des logements existants, en effectuant une comparaison coûts-avantages;
- si les objectifs du réaménagement de l'initiative correspondent aux préférences exprimées par les locataires et la collectivité;
- s'il est préférable de renouveler les collectivités ou de les maintenir en l'état;

- s'il est nécessaire de reloger les locataires et les meilleurs moyens d'y procéder;
- s'il est nécessaire de procéder à une mise en œuvre progressive des travaux.

Consultations

La participation active des locataires était considérée comme un facteur de réussite essentiel pour certaines initiatives. On a également considéré, dans le cadre d'un chantier de grande envergure, que la mise en place d'un groupe de travail composé de membres de la collectivité et le recrutement d'un conseiller expert en mobilisation publique avaient joué un rôle crucial pour vaincre la résistance des locataires. Quant aux chantiers moins ambitieux, des rencontres préalables organisées avec les locataires pour discuter des plans de réaménagement ont contribué à donner forme aux travaux réalisés par la suite. Les organismes mêlés aux initiatives de réaménagement ont principalement retenu de leur expérience que les consultations prenaient du temps. Ils se sont toutefois dits convaincus que les résultats valaient amplement les ressources investies.

Organismes responsables et partenariats

Les initiatives de RR étudiées étaient dirigées par des organismes publics (provinciaux, municipaux ou autres), des organismes sans but lucratif et d'autres partenaires. Des partenariats ont parfois été conclus avec des organismes privés et sans but lucratif. Dans un cas, l'établissement d'un partenariat avec un promoteur privé s'est révélé avantageux, car celui-ci a préfinancé les coûts initiaux (dessins architecturaux, demandes de rezonage et études environnementales) et a réuni les capitaux nécessaires pour ajouter des unités. Un autre chantier a pu être mené à bien grâce au financement de la Société immobilière du Canada (SIC), une société d'État fédérale qui a joué le rôle de promoteur principal.

Ressources financières et d'autre nature

L'établissement d'un plan financier faisable était un facteur de réussite essentiel pour les initiatives de RR. La « gratuité » des terrains ne suffisait pas à couvrir les coûts élevés des chantiers. En outre, des ressources humaines (personnel des organismes d'habitation, par exemple) étaient nécessaires pour gérer les chantiers et les relations avec les locataires.

Le fait de disposer dès le début de ressources financières suffisantes constituait un critère de réussite. Les initiatives de RR étudiées ont fait appel au secteur privé ou ont obtenu des fonds et des emprunts en vertu de divers programmes publics, ce qui a entraîné la collaboration étroite de multiples paliers de gouvernement.

Voici certaines sources de financement employées dans les cas étudiés :

- obtention de fonds propres par la vente à des intérêts privés de certaines parties des terrains détenus par l'État ou par des organismes sans but lucratif;
- établissement de baux fonciers avec des coopératives sans but lucratif;
- vente par adjudication de certaines parties des terrains à des promoteurs sans but lucratif et l'établissement de partenariats avec des promoteurs privés d'immeubles en copropriété avec participation aux bénéfices;
- fonds publics provenant des administrations fédérales, provinciales et municipales.

Dans les cas où des profits ont été réalisés grâce à la vente de terrain ou à la construction de logements du marché privé, ces profits ont été utilisés pour couvrir le coût du réaménagement de logements sociaux ou de la construction de logements abordables. Dans un cas, où les profits ont été utilisés pour construire des logements abordables sans l'apport de fonds publics, le fournisseur de logements avait la souplesse d'établir les niveaux des loyers à la limite inférieure des loyers du marché. Ces loyers du marché ont permis aidé à couvrir les coûts de fonctionnement et à générer un surplus annuel. Ce surplus a ensuite été utilisé pour acheter d'autres immeubles locatifs pour les convertir en logements locatifs abordables sans but lucratif.

Une société d'habitation a planifié modifier sa stratégie pour les initiatives de RR subséquentes afin d'aider à réduire les coûts. L'exécution des travaux sans avoir, dans la mesure du possible, à reloger les occupants, l'exécution de travaux internes plus modestes et l'accent mis sur la rénovation des cuisines et des salles de bains faisaient partie de cette planification.

Il était également important que les travaux de RR prévoient un budget pour les imprévus, comme l'enlèvement et le nettoyage de matières toxiques (p. ex., l'amiante ou les réservoirs de mazout).

Relogement des locataires

Des locataires ont dû être relogés dans le cadre de tous les chantiers de RR étudiés. On considère généralement que cette mesure a donné de bons résultats, malgré les coûts et la prolongation des travaux de réaménagement qui s'étaient sur au moins un an. Les locataires ont pu être relogés sur les lieux ou ailleurs, dans des logements vacants des organismes d'habitation publics et sans but lucratif participants. La mise en œuvre progressive des chantiers a permis aux locataires de demeurer dans leur quartier pendant et après les travaux. Les locataires relogés ont pu faire certains choix, notamment celui de réintégrer leur logement une fois les travaux terminés. Le réaménagement simultané de tout un ensemble d'habitation nécessite de reloger les locataires pendant plusieurs années. Le temps, le personnel et les fonds nécessaires à la planification et l'exécution du relogement des occupants avant la mise en chantier sont considérables, et plus élevés que la réinstallation des locataires une fois les travaux de réaménagement terminés.

Utilisation de nouvelles technologies

Certaines des initiatives de RR étudiées présentaient des caractéristiques novatrices, en intégrant par exemple de nouvelles technologies permettant de produire de l'énergie renouvelable, notamment solaire et géothermique, et en adoptant une architecture conforme aux normes LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Parmi les technologies, les conceptions et les matériaux qui ont été employés, certains sont offerts sur le marché depuis un certain temps et sont couramment utilisés, tandis que d'autres sont entièrement nouveaux. Quelques études de cas ont révélé que certaines de ces technologies, notamment une installation de chauffage géothermique et les toits verts, avaient entraîné des retards et créé certaines difficultés dans les chantiers.

CONCLUSION

Les études de cas ont permis de dresser les constats suivants :

- différentes méthodes de RR sont efficaces; les initiatives peuvent par exemple être dirigées par un seul organisme ou par un partenariat entre des organismes publics, privés ou sans but lucratif;
- les initiatives de RR nécessitent de gérer à la fois les travaux et les relations avec les locataires;
- les initiatives de RR sont complexes, coûteuses et prennent beaucoup de temps, tant pendant les phases de planification et de mise en œuvre que sur le plan des ressources humaines;
- le fait de disposer dès le début de ressources financières suffisantes constitue un critère de réussite.

Un récapitulatif des faits saillants de chacune des huit études de cas figure à la fin du présent document.

Les points suivants mériteraient d'être creusés lors de recherches futures :

- amélioration de la circulation de l'information sur les initiatives de RR réalisées (organisation d'un congrès ou d'un atelier national, par exemple);
- étude de la rentabilité des nouvelles technologies dans les initiatives de RR;
- calcul du coût total des initiatives de RR, en tenant compte des coûts administratifs et de gestion, et examen des mesures génératrices de revenu pour couvrir ces coûts;
- contrôle et étude des répercussions des initiatives de RR sur les relations sociales et la qualité de vie au sein des ensembles d'habitation et des quartiers environnants;
- publication d'un manuel pratique sur le réaménagement des logements sociaux.

Tableau Récapitulatif des faits saillants des huit études de cas

Études de cas	Faits saillants
Crestview, phases 1 et 2 Corner Brook (Terre-Neuve)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit en 1968 (200 logements). ■ Les phases 1 et 2 du réaménagement de 36 logements se sont achevées en 2010. ■ Le réaménagement des logements restants s'achèvera vers 2018. ■ Organisme responsable (et propriétaire) : Newfoundland and Labrador Housing. ■ Source de financement : provinciale (fonds de NLHC; fédérale (Plan d'action économique du Canada). <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Amélioration de la qualité des logements. ■ Améliorations extérieures qui ont fait de l'ensemble d'habitation un lieu attirant pour les locataires potentiels. ■ Augmentation de la mixité socio-économique. ■ Les logements sont devenus abordables grâce aux loyers proportionnés au revenu. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les initiatives de RR améliorent l'image des logements sociaux vieillissants. ■ Elles augmentent la durée de vie des bâtiments. ■ Les rénovations majeures sont coûteuses, mais elles étaient plus rentables dans ce cas précis. ■ La mise en œuvre progressive des travaux de RR allonge les délais des chantiers. ■ Il peut être difficile d'augmenter la mixité socio-économique lors des phases ultérieures afin de s'assurer que les anciens occupants puissent revenir tout en ajoutant de nouveaux ménages figurant sur la liste d'attente pour des logements sociaux. ■ Le relogement des locataires est un processus complexe qui peut retarder les travaux et en augmenter les coûts.
Perrault Place Happy Valley-Goose Bay (Labrador)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit dans les années 1970 (48 logements répartis dans 6 bâtiments). ■ Travaux achevés en 2010 (nombre de logements réduit à 24). ■ Organisme responsable (et propriétaire) : Newfoundland and Labrador Housing. ■ Source de financement : provinciale (NLHC); fonds provenant de l'Entente Canada-T.-N.-L. sur le logement social). <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Amélioration de l'apparence et de l'état des lieux. ■ Amélioration du rendement énergétique. ■ Diminution de la densité d'occupation, caractère plus aéré de l'aménagement. ■ Préservation du caractère abordable des loyers pour les locataires à faible revenu. ■ Baisse du taux d'inoccupation. ■ Les loyers sont demeurés abordables grâce au loyer proportionné au revenu. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les initiatives de RR exigent d'importantes ressources humaines et financières ainsi que l'établissement d'un calendrier réaliste. ■ Une comparaison coûts-avantages doit être réalisée lorsque les initiatives de RR portent sur des logements vieillissants.

Études de cas	Faits saillants
Benny Farm Montréal (Québec)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit en 1947 (384 logements). ■ Travaux achevés en 2010 (total porté à 797 logements, dont 58 % en mode locatif et 42 % en copropriété). ■ Organisme responsable du RR : Société immobilière du Canada (SIC). ■ Partenaires : fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif, Société d'habitation et de développement de Montréal et promoteurs d'immeubles en copropriété. ■ Source du financement : provinciale; municipale; revenus de la vente de logements du marché privé. <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Diversification des types de logements, des modes d'occupation et de la mixité des caractéristiques démographiques. ■ Amélioration du logement pour les anciens combattants et autres ménages à faible revenu. ■ Des ménages à revenu modeste ont pu accéder à la propriété dans un quartier proche du centre-ville. ■ Un gain net en termes de logements abordables a été réalisé grâce aux suppléments au loyer. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Il est possible d'éviter le recours aux hypothèques inversées en faisant appel aux promoteurs du secteur public et en lançant des appels d'offres auprès des promoteurs de logements sociaux et des promoteurs privés. ■ L'engagement des résidents et de la collectivité au sens large est un facteur de réussite déterminant pour la planification.
Strathcona Heights Ottawa (Ontario)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit en 1948 (404 logements). ■ Travaux achevés en 1995 (total porté à 743 logements). ■ Organisme responsable (et propriétaire) : City Living (Société de logement à but non lucratif de la Ville d'Ottawa fusionnée ensuite avec Logement communautaire d'Ottawa). ■ Partenaires : Ville d'Ottawa, ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, coopératives d'habitation, SCHL. ■ Source de financement : fédérale; provinciale; municipale; et sans but lucratif (coopératives) <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Accroissement considérable du nombre de logements sans but lucratif. ■ Diversification de la taille des logements. ■ Augmentation de la mixité des résidents grâce à la création de deux coopératives d'habitation. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'affectation de personnel, le recrutement d'experts-conseils et l'appui des représentants élus sont des facteurs de réussite déterminants du RR. ■ La réussite passe par la consultation et la participation active de la collectivité. ■ La structure financière des grands chantiers pluriannuels doit être établie dès le début.

Études de cas	Faits saillants
Regent Park, phase I Toronto (Ontario)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction de Regent Park North en 1947 et de Regent Park South en 1954. ■ La phase I des travaux de RR, qui consistait à remplacer 418 logements sociaux, s'est achevée en 2010. Elle a porté le nombre total de logements à 900 (340 en mode locatif et 640 en copropriété). ■ Organisme responsable : Toronto Community Housing. ■ Partenaire : The Daniels Corporation. ■ Propriétaires : Toronto Community Housing et particuliers copropriétaires. ■ Source du financement : contribution en avoir propre de Toronto Community Housing; produits tirés de la vente de logements du marché privé; location à bail des terrains; économies pour le fonctionnement grâce à l'Entente Canada-Ontario sur le logement social; fonds provenant de l'initiative Canada-Ontario en matière de logement abordable. Toronto Community Housing a également émis des obligations afin d'obtenir du financement en capital du secteur privé. <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Densité d'occupation et aménagement de l'habitat caractéristiques des ensembles d'habitation situés en centre-ville. ■ Mélange de locataires propriétaires (logements en copropriété) et de résidents à faible revenu (logements locatifs). ■ Augmentation de la mixité des caractéristiques démographiques. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les dimensions sociales (consultation et relogement des locataires) et techniques des initiatives de RR doivent être planifiées et peuvent suivre des calendriers différents. ■ Pour doubler la densité et augmenter la diversité de la collectivité, des centaines de locataires ont dû être relogés à plusieurs reprises. ■ La possibilité d'établir des partenariats doit être envisagée. ■ On doit fournir davantage de renseignements sur les droits publics et privés et la nature des immobilisations, dans le financement de RR de façon à compenser les coûts.
Flora Place Winnipeg (Manitoba)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction de 100 logements temporaires en 1947. Il en restait 28 en 2004. ■ Les travaux de RR se sont achevés en 2007 (28 logements). ■ Organisme responsable (et propriétaire) : Winnipeg Housing Renewal Corporation (WHRC). ■ Partenaires : Manitoba Housing Renewal Corporation (MHRC) et Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). ■ Source du financement : Initiative Canada-Manitoba en matière de logement abordable; fonds municipaux; financement hypothécaire du secteur privé. <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Conception architecturale et aménagement de quartier attrayants qui ont optimisé l'accessibilité et le coût du logement pour les aînés. ■ Diversification des types de logement propre à attirer les familles et les ménages ayant divers revenus. ■ Loyer proportionné au revenu pour 16 logements (supplément au loyer) et loyer du marché abordable pour 12 logements. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ La collaboration étroite de la municipalité et de l'organisme sans but lucratif participant a constitué un facteur de réussite essentiel. ■ Le coût financier de la construction d'habitations neuves est élevé, même lorsque les terrains sont « gratuits ». ■ L'amélioration de l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et à mobilité réduite facilite l'adaptation aux nouveaux besoins des locataires.

Études de cas	Faits saillants
Canora Place Canora (Saskatchewan)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit dans les années 1970 (40 logements pour les aînés). ■ Travaux de RR achevés en 2010 (14 logements laissés sur le terrain d'origine, 26 déplacés au centre ville sur un terrain donné par la Ville). ■ Organismes responsables : Saskatchewan Housing Corporation (propriétaire), Canora Housing Authority (CHA). ■ Source du financement : fonds provenant de l'Entente Canada-Saskatchewan sur le logement social; financement hypothécaire du secteur privé. <p>Principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les aînés étaient libres de s'installer sur l'un ou l'autre des terrains (terrain d'origine ou nouveaux logements construits au centre-ville). ■ Pour les aînés qui ont choisi de s'installer au centre-ville, atténuation de l'isolement social grâce à la proximité des commodités et à l'organisation d'activités au sein de l'ensemble résidentiel. ■ Loyers établis selon l'échelle des loyers proportionnés au revenu. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le déplacement des logements sociaux existants peut permettre de les adapter aux besoins nouveaux (atténuation de l'isolement social, rapprochement des services et augmentation du soutien social) sans les démolir. ■ Le déplacement des bâtiments a nécessité l'accord des représentants élus et des habitants de la municipalité. ■ La mise en œuvre progressive des travaux permet d'en atténuer les répercussions sur les locataires.
Lions View Vancouver (Colombie-Britannique)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construit entre 1952 et 1960 (91 logements pour les aînés). ■ Les travaux de RR, achevés en 1995, ont porté à 174 le nombre de logements (126 en mode locatif pour les aînés et 48 en copropriété privée). ■ Organisme responsable : Housing Federation of BC (HFBC); partenaire : Van Maren Construction de Vancouver. ■ Propriétaires : HFBC et particuliers copropriétaires. ■ Source du financement : produits tirés de la vente d'une portion du terrain et d'une entente conclue avec le promoteur sur le partage équitable des profits tirés des revenus de la vente des logements en copropriété qui permettra à la HFBC de financer 34 logements sans but lucratif supplémentaires sur place. <p>Principales leçons apprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Logements abordables supplémentaires (loyer proportionné au revenu) – utilisation des suppléments au loyer et des allocations au logement. ■ Le financement des coûts initiaux par le promoteur privé. ■ Plus grande accessibilité des immeubles et des logements pour les aînés. ■ Mixité accrue en termes de revenus des ménages et des modes d'occupation. <p>Principaux enseignements :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les travaux de RR des logements sans but lucratif ont produit de bons résultats en suivant un modèle financier novateur qui a tiré parti des capitaux propres et d'un partenariat établi avec un promoteur dont l'expérience et l'expertise se sont avérées indispensables.

Directeur de projet à la SCHL : Janet Neves

Experts-conseils : Dr. Ted Harvey et Dr. Patricia Streich,
SPR Associates Inc.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642

Télécopieur : 1-800-245-9274

©2011, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

08-12-11

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.